

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La Constitución de la República del Ecuador, en su artículo 264, numeral 1, dentro de las competencias exclusivas de los gobiernos municipales, establece la de planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural.

El literal v) del artículo 87, del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en lo que respecta de las atribuciones del Concejo Metropolitano prevé la de regular y controlar el uso de suelo en el territorio del Distrito Metropolitano, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra.

La Municipalidad, a través de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, ha recibido la petición para la aprobación de la Urbanización de Interés Social de Desarrollo Progresivo "La Comarca", en el predio No. 3567743, clave catastral No. 32309-26-009, ubicado en la parroquia Quitumbe, de propiedad de la Cooperativa de Vivienda Solidaria Metropolitana. El proyecto en referencia prevé el desarrollo de 42 lotes, con un área total a subdividir de 12.613,86 m², área de vías de 3.605,10 m², área verde pública de 1.780,92 m², y un área de equipamiento público de 445,21m². El proyecto que se plantea cumple con el área verde y comunal requerida de conformidad con lo previsto en el artículo 424 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización.

ORDENANZA No.

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Visto el Informe No. IC-O-2016-083 de 2 de mayo de 2016, emitido por la Comisión de Uso de Suelo.

CONSIDERANDO:

- Que,** el artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador establece que: *“Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones, tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales (...)”;*
- Que,** el numeral 1 del artículo 264 ibídem, dentro de las competencias exclusivas de los gobiernos municipales, establece la de planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural;
- Que,** el literal c) del artículo 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, prevé como función del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal la de establece el régimen de uso del suelo y urbanístico, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales;
- Que,** los literales a) y x) del artículo 57 del mismo Código, respecto de las atribuciones del Concejo Metropolitano señala: *“a) El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones; y, (...) x) Regular y controlar, mediante la normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en el territorio del cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia y establecer el régimen urbanístico de la tierra”;*
- Que,** el artículo 470, inciso primero, ibídem, manifiesta que: *“Se considera fraccionamiento o subdivisión urbana o rural a la división de un terreno de dos a diez lotes, con frente o acceso a alguna vía pública existente o en proyecto. La urbanización es la división de un terreno mayor a diez lotes, [...]”*

- Que,** el artículo 2, numeral 1 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito, tiene la competencia exclusiva y privativa de regular el uso y la adecuada ocupación del suelo, ejerciendo el control sobre el mismo;
- Que,** el artículo 8, numeral 1 del mismo cuerpo normativo establece que le corresponde al Concejo Metropolitano, decidir mediante ordenanza, sobre los asuntos de interés general, relativos al desarrollo integral y a la ordenación urbanística del Distrito;
- Que,** el numeral 1 del artículo 69 de la Ordenanza Metropolitana N° 0172, que establece el Régimen Administrativo de Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, establece que los proyectos de urbanización son propuestos de iniciativa municipal o privada que tienen por finalidad la división y habilitación de suelo en áreas de la circunscripción territorial del Distrito Metropolitano de Quito, calificadas exclusivamente como suelo urbano por el PMOT u otros instrumentos de planificación. En urbanizaciones, la división del suelo contemplará más de diez lotes, además del correspondiente al de áreas de equipamiento comunal y áreas verdes;
- Que,** el artículo ... (36), letra a), de la Ordenanza Metropolitana N° 0156, manifiesta: *"La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda es el órgano competente en materia de LMU (10) dentro del procedimiento especial, para el caso de Urbanizaciones, Subdivisiones Especiales y Reestructuraciones Parcelarias Especiales. Emitirá el informe para el Concejo Metropolitano de Quito, efectuando las recomendaciones técnicas que se consideren aplicables al caso, previa la expedición de la Ordenanza respectiva."*;y,
- Que** el artículo ... (33), No. 3, ibídem, dispone: *"En las urbanizaciones de interés social de desarrollo progresivo efectuadas por organizaciones sociales aprobadas por el Ministerio sectorial competente únicamente servirán como garantía de ejecución de las obras la hipoteca de los lotes"*.
- Que** los delegados de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, Dirección Metropolitana de Catastro y Procuraduría Metropolitana, que conforman la Mesa de Trabajo, mediante Acta No. 02 de fecha 26 de enero de 2016, han presentado las recomendaciones relacionadas con el presente proyecto de urbanización; y,
- Que** el Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda ha emitido el informe No. 2015-3567743E-01 de fecha 27 de enero de 2016.

En ejercicio de sus atribuciones legales constantes en los artículos 240 y 264 numerales 1 y 2 de la Constitución de la República; 54 literal c), 57 literales a), x) y 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; 2 numeral 1, 8 numeral 1 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito; 36 de la Ordenanza Metropolitana No. 156; y, 69 de la Ordenanza Metropolitana No. 172,

EXPIDE LA SIGUIENTE:

**ORDENANZA DE APROBACIÓN DE LA URBANIZACIÓN DE INTERÉS SOCIAL DE
DESARROLLO PROGRESIVO "LA COMARCA"**

Art. 1.- La Urbanización de Interés Social de Desarrollo Progresivo "LA COMARCA", se registrará por los siguientes datos y especificaciones técnicas:

PROPIETARIA : COOPERATIVA DE VIVIENDA SOLIDARIA
METROPOLITANA
PREDIO No. : 3567743
CLAVE CATASTRAL : 3230926009
UBICACIÓN
BARRIO : Ninallacta
PARROQUIA : Quitumbe
CALLE : Calle 10. 3563
AREA DEL TERRENO : 18.445,09

RESPONSABLE TECNICO

NOMBRE : Arq. Hernán Eduardo Saavedra Torres
REGISTRO SENESCYT : 1005-05-653719
LICENCIA MUNICIPAL : 6991

ESPECIFICACIONES TECNICAS

ZONIFICACION : D5 (D304-80)
LOTE MINIMO : 300
USO PRINCIPAL : (R3) RESIDENCIAL ALTA DENSIDAD
CLASIFICACION DE SUELO: (SU) SUELO URBANO
No. DE LOTES : 42
ÁREA DE LOTES A SUBDIVIDIR: 12.613,86 m2.
ÁREA DE VÍAS : 3.605,10 m2
AREA VERDE PUBLICA : 1.780,92 m2
ÁREA COMUNAL DE
EQUIPAMIENTO PUBLICO: 445,21 m2

Art. 2.- DE LAS ÁREAS VERDE Y COMUNAL.- La Urbanización cumple con el área verde y comunal requerida por Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, artículo 424.

En tal virtud, la propietaria de la urbanización a través de su representante legal, transfiere como aporte de áreas verde y comunal a favor del Municipio Metropolitano de Quito, la

superficie de 2.226,13 m², de acuerdo al Informe Técnico (Referencia SLUM 2015-3567743E-01 de 14-04-2015), de la Dirección Metropolitana de Catastro, áreas que tienen los siguientes datos técnicos:

ÁREA VERDE

UBICACIÓN : Calle "3", "4" y "1"
SUPERFICIE : 1.780,92 m²
PENDIENTE : 2,90 grados
LINDEROS
NORTE : Calle "3" en 60,00 m
SUR : Calle "4" en 36,41 m, y área comunal en 24,11 m
ESTE : Lote No. 21 en 18,45 m, y área comunal en 18,46 m
OESTE : Calle "1" en 36,80 m.

AREA EQUIPAMIENTO

COMUNAL

UBICACIÓN : Calle "4"
SUPERFICIE : 445,21 m²
PENDIENTE : 2.90 grados
LINDEROS
NORTE : Área verde en 24,11 m
SUR : Calle "4" en 24,11 m
ESTE : Lote No. 22 en 18,46 m
OESTE : Área verde en 18,46 m

Art. 3.- DE LAS VÍAS: Las vías planificadas en la urbanización cumplen con lo estipulado en el cuadro No. 1 del Anexo Único que contiene las Reglas Técnicas de arquitectura y Urbanismo de la Ordenanza No. 172 que establece el Régimen Administrativo del Distrito Metropolitano de Quito, siendo estas:

- Calles Nos. "1" y "2" de 10 m. de ancho.
- Calles Nos. "3" y "4" de 8 m. de ancho

Art. 4.- DE LA GARANTÍA PARA EJECUCIÓN DE OBRAS: La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, emite los Informes Técnicos 2015-3567743E-01 de 2015-10-19 y 2015-3567743E-01 de 2015-12-14 del Proyecto Técnico de Urbanización de Interés Social de Desarrollo Progresivo "LA COMARCA", en los que se determina que el valor de las obras de urbanización es de US \$ 178.852,61 (CIENTO SETENTA Y OCHO MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y DOS DOLARES CON SESENTA Y UN CENTAVOS), por lo que el propietario constituye primera, especial y preferente hipoteca sobre todos los lotes que

conforman la Urbanización, a favor de la Municipalidad, en garantía de la ejecución de las obras de la misma, hasta la terminación total de las obras.

Art. 5.- PLAZO DE EJECUCIÓN DE OBRAS: Es obligación de la urbanizadora, en el plazo de tres años contados a partir de la sanción de la presente ordenanza, realizar las obras detalladas en el cronograma valorado de obras conforme plano adjunto que contiene la implantación del proyecto.

De las obras de urbanización, se deberán pagar las contribuciones y mejoras de ley; y, deberá cancelarse la tasa retributiva por gastos administrativos correspondientes al registro de la Urbanización, de conformidad con la normativa vigente.

Art. 6.- DEL CONTROL DE EJECUCION DE LAS OBRAS.- La Administración Zonal Quitumbe realizará el control y seguimiento de la ejecución de las obras de urbanización hasta la terminación de las mismas.

Art. 7.- DEL RETRASO EN LA EJECUCION DE LAS OBRAS.- En caso de retraso en la ejecución de las obras de urbanización, la propietaria pagará a la Municipalidad en calidad de multa el uno por mil por cada día de retraso, calculado del costo de las obras no ejecutadas, cuyo monto se establecerá previo los informes técnicos correspondientes, por incumplimiento de las obras de urbanización, y a su vez se notificará a la Dirección Metropolitana Financiera para que se emita el título de crédito respectivo y proceder a su cobro, incluso por la vía coactiva.

Art. 8.- En caso de comprobarse ocultamiento o falsedad en los datos, planos o de existir reclamos de terceros afectados, el Concejo Metropolitano revocará la presente ordenanza bajo exclusiva responsabilidad de la propietaria y proyectista de la urbanización, mismos que no podrán alegar a su favor que se encuentran ejecutadas las obras de urbanización o celebradas escrituras de transferencia de dominio a favor de terceros.

Art. 9.- La urbanizadora se compromete en el plazo de 120 días, contados a partir de la sanción de la presente ordenanza a protocolizarla con todos sus documentos habilitantes en una notaría e inscribirla en el Registro de la Propiedad, para que constituya título de transferencia de dominio de las áreas de uso público, verdes y comunales a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, caso contrario el Concejo Metropolitano revocará la presente ordenanza, notificándose del particular a la Agencia de Control para que inicie las acciones legales pertinentes.

DISPOSICION FINAL.- Esta ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción, sin perjuicio de su publicación en la página web institucional de la Municipalidad.

Dada en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano de Quito, el XX de XXX de 2016

SECRETARÍA CONCEJAL	RECIBIDO: <i>Sapoa, Basco</i>
	FECHA: <i>21/03/2016</i>
	HORA: <i>15h28</i>
SERGIO GARNICA ORTIZ CONCEJAL	FIRMA: _____

OF. CVSM. Nº 586

QUITO

DMQ, a 21 de marzo del 2016

Señor Abogado

Sergio Garnica Ortiz

PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE USO DE SUELOS DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

En su despacho.-

De nuestras consideraciones:

Concedores de su inmenso espíritu altruista, solidario y sobretodo social, no sin antes presentarle un afectuoso y fraterno saludo de quienes hacemos la Cooperativa de Vivienda Solidaria Metropolitana, queremos dirigirnos a usted, y por su digno intermedio a los señores Concejales que conforman la Comisión de Uso de Suelos, en los siguientes términos:

La Cooperativa de Vivienda Solidaria Metropolitana adquirió su personería jurídica mediante Acuerdo Ministerial No. 0000171, de fecha 29 de diciembre del 2006; sin embargo, desde hace ya 05 años un grupo de más de 100 familias somos parte de un sueño, de un solo objetivo, el cual en primera instancia era obtener una casa propia; sin embargo, al pasar el tiempo, la mala administración de dirigentes inescrupulosos, las reformas legales y nuevas reglas de juego, así como la dificultad de acceder a créditos corporativos hizo que desecháramos nuestro objetivo de la vivienda y con mucha decisión y entusiasmo las 100 familias le apostamos al todo o nada y continuamos adelante pese a todas las vicisitudes.

Finalmente, gracias al trabajo y esfuerzo desplegado por todos y cada uno de los 100 socios, particularmente de la directiva que desde hace año y medio nos encontramos al frente, se logró adquirir un predio al Banco Ecuatoriano de la Vivienda, en el cual la Asamblea General de Socios de nuestra cooperativa resolvió incursionar en un proyecto de urbanización.

En este sentido nos satisface informarle que el Proyecto de Urbanización "La Comarca", el cual se encuentra ubicado en el sector de Quitumbe, 150 metros al sur de la Terminal Terrestre, tras realizar y cumplir con todos los requerimientos legales y de ordenanzas vigentes, obtener informes técnicos favorables de la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda del Municipio de Quito (Área Técnica-Procuraduría-Catastros), así como los planos de construcción de las redes de las Empresas Municipales de Agua, Luz, Teléfono y Alcantarillado, debidamente aprobados, finalmente se encuentra en el tramo final de aprobación mediante la respectiva Ordenanza Municipal.

Así, de la manera más comedida le informamos que mediante Oficio No. STHV-DMGT-0819 del 07 de marzo del 2016, la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda del Municipio de Quito remitió el expediente de la Urbanización La

COOP. DE VIVIENDA SOLIDARIA METROPOLITANA

Cjto. Jardines de Ninallacta, calle 11 (Esquina), Manzana XVII, Casa 32, entre las Avs. Mariscal Sucre y Rumichaca
Ñan, detrás de la Esc. Abdón Calderón, sector Quitumbe
Teléfonos: 3142229 / 0983767518
coopvivesolimetro@gmail.com

162

Comarca de Interés Social a la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito, a fin de que continúe el trámite de aprobación correspondiente en el seno de la Comisión de Uso de Suelo, tan acertadamente presidida por usted.

Con todo lo descrito, tras más de 12 meses de espera y tramitología, tenemos la confianza y la esperanza que todo está por terminar; por ello, apelando a su conocido espíritu solidario y de apoyo a los más necesitados, le solicitamos muy comedidamente que se continúe con el trámite de aprobación y se elabore el respectivo informe en el menor tiempo que le sea posible, toda vez que las 100 familias que conformamos la cooperativa clamamos por obtener nuestras escrituras y construir nuestras propias viviendas y así dejar de pagar arriendo.

Finalmente señor Concejal, Ab. Sergio Garnica Ortiz, todo el conglomerado que somos parte del Proyecto La Comarca sentimos la necesidad de acudir a su despacho y explicarle nuestras necesidades detalladamente; sin embargo, respetuosos de las normas y convencidos de su vocación de servicio hacia las clases sociales que más necesitamos, creemos pertinente solicitarle que disponga a quien corresponda se nos agende un día y hora para que, en comisión de hasta 05 personas, seamos recibidos en el seno de la Comisión de uso de Suelos, a fin de exponer nuestros requerimientos aprovechando de su predisposición de servicio social. ✓✓

Por su comprensión y seguros de una respuesta favorable, nos suscribimos de usted y quedamos a vuestra disposición:

Dirección: Cjto. Jardines de Ninallacta, calle 11 (Esquina), Manzana XVII, Casa 32, entre las Avs. Mariscal Sucre y Rumichaca Ñan, detrás de la Esc. Abdón Calderón, sector Quitumbe.

Teléfonos: 0996188880 / 0998008290 / 0994278342

coopvivesolimetro@gmail.com

faguiler68@hotmail.com

chagrapamba@hotmail.com



Dr. Fabián Aguilera Benalcázar
PRESIDENTE-COOPVISME

Atentamente,



Sr. Leonardo Basantes Amores
GERENTE-COOPVISME



INFORME TECNICO

Conforme a lo solicitado por la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda mediante sistema SLUM dentro del procedimiento especial de Revisión de Reglas Técnicas del Proyecto Técnico de Urbanización, referente al trámite de aprobación de la "URBANIZACION DE INTERES SOCIAL DE DESARROLLO PROGRESIVO LA COMARCA" de predio N° 3567743 con Geoclave 170101260630009 ubicado en el barrio Ninallacta; parroquia Quitumbe, en la cual se solicita presentar el informe técnico respecto a la cabida total del lote y de las áreas verdes y comunales de la citada urbanización.

Al respecto la Dirección Metropolitana de Catastro, ha procedido a verificar la cabida total del lote y el detalle de las áreas verdes y comunales:

AREA DE TERRENO SEGÚN ESCRITURA: 18.445,09 m²

AREA DE TERRENO SEGÚN LEVANTAMIENTO: 18.445,09 m²

AREA VERDE

UBICACIÓN: CALLE "3" - "4" - "1"

SUPERFICIE: 1.780,92 M²

PENDIENTE: 2.90°

LINDEROS:

NORTE: Calle "3" en 60.00 m.

SUR: Calle "4" en 36.41 m. y Área Comunal en 24.11 m.

ESTE: Lote N° 21 en 18.45 m. y Área Comunal en 18.46 m.

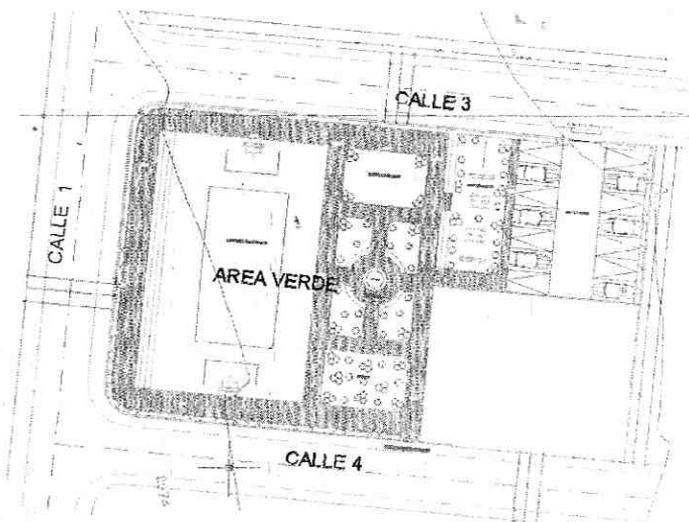
OESTE: Calle "1" en 36.80 m.

AREA DE EQUIPAMIENTO COMUNAL

UBICACIÓN: Calle "4"

SUPERFICIE: 445,21 m²

PENDIENTE: 2.90°



132

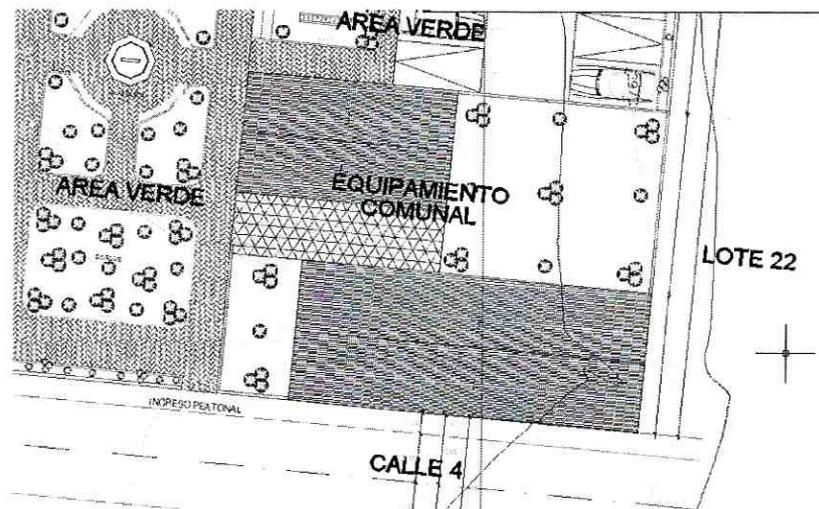
LINDEROS:

NORTE: Área verde en 24,11 m.

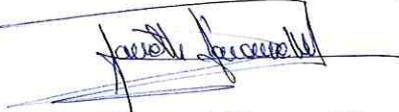
SUR: Calle "4" en 24,11 m.

ESTE: Lote N° 22 en 18,46 m.

OESTE: Área verde en 18,46 m.



Por lo expuesto se informa que no existen áreas de propiedad municipal involucradas en el presente proyecto.


Arq. Jeannet Jácome Miranda
JEFE DE PROGRAMA CATASTRO Y CARTOGRAFIA
DIRECCION METROPOLITANA DE CATASTRO


Arq. Cinthia Pinargote Pincay
DELEGADA DE LA MESA DE TRABAJO
DIRECCION METROPOLITANA DE CATASTRO

14-04-2015

Referencia: SLUM 2015-3567743E-01

Proyecto "Cooperativa de Vivienda Solidaria Metropolitana"